

ESPECIAL pg. 05



Conheça os principais tópicos da Reforma Trabalhista

DRA. SIMONE GONÇALVES pg. 06



O Síndico renunciou, o Subsíndico assume até o final do mandato?

ADMINISTRAÇÃO pg. 16



Terceirização na prestação de serviços facilita gestão do condomínio

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15
Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

Café com Síndico

CONVIDA TODOS OS SINDICOS, SUBSÍNDICOS, CONSELHEIROS E ZELADORES DA REGIÃO PARA O EVENTO.

"UMA TARDE COM DEDINHO DE PROSA PARA OS SÍNDICOS"

EVENTO FECHADO
ENTRADA E ALIMENTAÇÃO GRATUITA

SORTEIO DE PREMIAÇÃO EM DINHEIRO IMPERDÍVEL

PALESTRAS

Redução de Energia no Condomínio

Inteligência Emocional

Manutenção

AVCB

Conflitos no Condomínio

O Impacto da LGPD

25 DE SETEMBRO DAS 11H ÀS 18H
NA CIDADE DE PIRACICABA

18 DE SETEMBRO DAS 11H ÀS 18H
NA CIDADE DE NOVA ODESSA

»

FAÇA A SUA INSCRIÇÃO E GARANTA SEU INGRESSO

«

Contato: Luciana Remondi
cel: (19) 9 8132-6667

AES
Engenharia

- Pintura de fachada • Telhado
- Concreto aparente • Pastilhas
- Corrosão estrutural

(19) 3384 3661 / 3236 0073
📞 (19) 99686 0064
contatoadsengenharia@gmail.com

engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas Prediais
Restauração de Pastilhas
Restauração Estrutural
Tratamento de concreto
Impermeabilização
Reformas em geral e de Telhados

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Engº Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 📞 99368.8048
engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.com.br

NIHON
PINTURA PREDIAL

- Vedação de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto
- Lavagem, Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

nihonpintura@yahoo.com.br
www.nihonpintura.com.br

(19) 3234-5279 📞 98764-0359

CONDOMÍNIO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

- FINANCEIRO • FISCAL • CONTÁBIL
- DEPARTAMENTO PESSOAL (RH)
- ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
- DEPARTAMENTO DE COBRANÇA
- ATENDIMENTO EXCLUSIVO

(19) 3395-5077
www.inovecondominio.com.br
comercial@inovecondominio.com.br

AAM
ENGENHARIA

- Pinturas Prediais
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas e Fissuras

(19) 3255 1931
📞 (19) 99251-2924
www.aamengenharia.com.br

ÁGUA PINTURAS PREDIAIS

- Restauração de Pastilhas
- Tratamento de Concreto
- Trincas e Fissuras

Atendemos toda a região

19 3884-5222 📞 99431-9562
www.aguiapinturapredial.com.br
aguiapinturasprediais_comercial@hotmail.com

GRUPO

SEGURANÇA & MULTISERVIÇOS

- Segurança patrimonial
- Portaria • Limpeza
- Zeladoria • Jardinagem
- CFTV • Controle de acesso
- Cerca elétrica industrial

(19) 99791-7410 / 97401-2079
cristian.paulo@empresainfinity.com.br

ENGENHARIA PREDIAL

Especializada em Condomínio

- Pinturas Externas
- Lavagem de Fachadas
- Concreto Aparente
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura

Campinas e Região
(19) 3395-4296
GRUPO.2L@HOTMAIL.COM
CREA 2206147

TERCEIRIZAÇÃO

- Portaria • Limpeza
- Jardinagem • Zeladoria
- Manutenção Predial

(19) 3837-3133 / 97162-6200
www.only1.com.br

FACIATTA
PINTURAS PREDIAIS

Lavagem: hidrojetamento de fachadas
Restauração: trincas, fissuras e comprometidos
Pastilhas: retirada, reposição e rejuntamento

(19) 98138-2207
atendimento@faciatta.com.br

EXPEDIENTE



jornaldosindico.com.br/campinas
facebook.com/jornaldosindicocampinas
Instagram: jornaldosindicocampinas

Publicação mensal de:



FERNANDO A. ROSSINI JORNAL EPP
CNPJ 37.258.222/0001-19

Rua Presidente Wenceslau, 541
Jd. Flamboyant - Campinas SP
Cep 13090-145

Fone: 19 3237-3860

19 99103-9999

campinas@jornaldosindico.com.br

Autorizada pela PUBLIK Editora Ltda.,
para o uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24,542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS

Baixada Santista/SP

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP

campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR

curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE

fortaleza@jornaldosindico.com.br

Londrina/PR

londrina@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ

niteroi@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Gonçalo/RJ

saogoncalo@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP

saopaulo@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

Abrangência: Campinas, Jundiaí, Americana, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Indaiatuba, Salto, Itu, Mogi Mirim, Mogi Guaçu, Paulínia, Valinhos, Vinhedo, Sumaré, Araras, Atibaia, Itatiba, Bragança Paulista, Itapira, Jaguariúna, Pedreira, Amparo, Lindóia, Nova Odessa, Sta. B. D'Oeste, Serra Negra e Socorro.

Nossa Mensagem

O conceito de sustentabilidade está mais em alta do que nunca. Aplicado a várias esferas, ele ganha espaço em debates sobre mobilidade, alimentação, indústria, consumo energético, construção civil, entre outras áreas. O motivo para que o interesse por práticas mais sustentáveis exista é o fato de haver atualmente uma preocupação global em se modificarem condutas nocivas ao meio ambiente a fim de preservá-lo para as gerações futuras.

Dentro desse contexto, neste ano um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Desta vez, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR), conforme noticiaremos nesta

edição.

Seguindo essa tendência, muitos edifícios já estão sendo construídos sob um modelo que visa a causar menores impactos na natureza, otimizar recursos e, com isso, promover também economia. Porém não são apenas os novos empreendimentos que surfam na onda da sustentabilidade. É possível observar um movimento atual de busca por modernização e adequações também em prédios já existentes.

Nesse sentido, no mercado não faltam empresas especialistas em assessorar essas iniciativas. No âmbito dos condomínios, os projetos para torná-los mais sustentáveis são diversos: pode-se formular um sistema de reuso de águas da chuva, organizar a coleta seletiva dos resíduos dos moradores, pequenas usinas de compostagem, realização de instalação de painéis fotovoltaicos para aproveitamento da luz do sol, entre outras possibilidades que agregam maior eficiência ao condomínio, gerando menos prejuízos ao meio am-

biente.

A energia solar citada, aliás, antes tão discutida e celebrada como “a energia do futuro” já é tida por muitos como a energia do presente, pois deixou de ser algo intangível para fazer parte da realidade de milhares de brasileiros. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), estima-se que em 2021 a geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos – tanto de consumidores, quanto de fabricantes – nesta área, deve girar em torno de R\$ 17 bilhões. Sobre esse tema, trazemos maiores detalhes em matéria desta edição do Jornal do Síndico.

Esse tema e outros assuntos relevantes sobre o universo dos condomínios você encontra no Jornal do Síndico, sempre ofertando informação de qualidade aos seus leitores.

Os Editores

1º MEETING DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

AACEP

INOVAÇÃO E PROFISSIONALISMO ACELERADO
NO NOVO CENÁRIO CONDOMINIAL PÓS-PANDEMIA

SAVE THE DATE

22 E 23 DE SETEMBRO









PATROCÍNIO:







APOIO: 

REALIZAÇÃO: 

DIVULGAÇÃO: 



- Quadros de medição de energia
- Projetos Elétricos
- Reforma e instalações

Energia Solar

(19) 9.9786-0666

www.rtpadros.com.br





Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios

TERCEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria Folguista Limpeza Jardinagem

(19) 3236-1545
www.serviconservicos.com.br

GRUPO INFINITY SEGURANÇA & MULTISERVIÇOS

Visão

Atender as necessidades do mercado condominial em serviços de facilities com qualidade. Eficiência, Transparência e Compromisso, para que nossos clientes recebam o que há de melhor em serviços.

Oferecemos

Avaliação da qualidade dos serviços prestados, cobertura de faltas, férias e afastamentos médicos, controles patronizados, chaves, correspondências, entradas e saídas de visitantes, etc.

Profissionais selecionados e treinados.

Responsabilidade fiscal e trabalhista, Supervisão periódica dos serviços.

Consultoria em solução de Segurança Patrimonial -

Plano de Desenvolvimento de Células de Segurança - Projeto de Desenvolvimento de Centrais de Segurança - Análise de Risco Patrimonial, Análise de Risco Pessoal e Família.

Trabalhamos diariamente nos serviços gerais do seu condomínio para você síndico e condôminos, tenham tranquilidade, qualidade de vida e segurança.

Com uma equipe especializada, treinada e integrada mantendo toda a descrição e não sendo evasiva

Portaria Virtual - Controle de Acessos

(19) 99791-7410 / 97401-2079

cristian.paulo@empresainfinity.com.br

Veja anúncio na capa deste jornal.

Cristian Paulo Racanelli - Diretor Comercial

Como individualizar água em prédios antigos

Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra.

Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, empresas modernas e qualificadas utilizam o retrofit hidráulico.

Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, por



meio do retrofit hidráulico, a instalação dos sensores é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores, de maneira remota.

Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa reconhecida por sua excelência.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a **IouTility** desenvolve soluções de medição individualizada tanto para novos projetos quanto para construções antigas, utilizando tecnologia de ponta.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

JET PRODUTOS

Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL



Agende uma visita
sem compromisso e receba
um kit de produtos gratuitamente em
seu condomínio

(19) 4141-0904

(19) 98385-5260

www.jetprodutos.com.br

jetcampinas@yahoo.com.br

STATUS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Com assessoria jurídica em contrato

Administrativo (19) 4108-0506 Comercial (19) 98877-5779

www.statuscondominal.com.br

ENGENHEIRO SAMI ZAKIA

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

(19) 99772-8783

samizakia@yahoo.com.br

TELCA

▪ Telefonia ▪ Interfonia
▪ CFTV ▪ Controle de Acesso

INTELBRAS - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666

(19) 98149-1777

telca@telca.com.br

Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas

1 Only TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

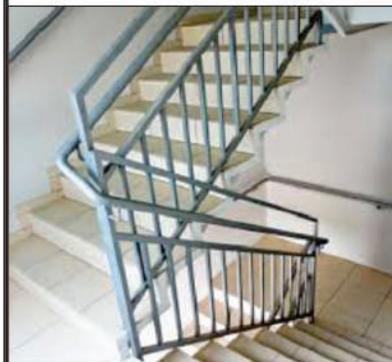
Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

www.only1.com.br

comercial@only1.com.br

Atendendo a Norma NBR o corrimão deve ser tubular com diâmetro de 1/4 até 2 polegadas



CORRIMÃO para AVCB

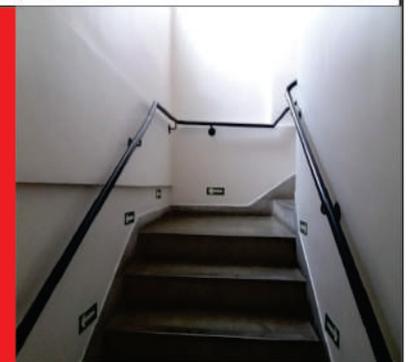
Padrão ABNT/BR

Pagamento em 12 parcelas

Campinas, Jundiaí e toda a Região

(19) 3384-0523

(19) 99196-6671



Cotidiano

Justiça pune com multa condômino que reitera condutas antissociais

Conflitos por vagas de garagem, barulho excessivo e em horários proibidos, comportamentos impróprios em áreas comuns, convivência agressiva com vizinhos, desobediência à lei antifumo entre outras normas regimentais... Todas essas são queixas que não raramente estão presentes em condomínios residenciais. Com algum nível de paciência e diplomacia – pautando-se também no rigor da Convenção – a maioria dos entraves conseguem ser resolvidos.

Contudo, o que fazer quando todas essas condutas disruptivas partem de uma mesma pessoa? Isto é, quando temos um mesmo condômino causador de múltiplos problemas. A legislação compreende a figura deste indivíduo como “condômino antissocial” e prevê penalidades. O Código Civil em seu artigo 1.337, estipula que

aquele que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Reiteradas condutas antissociais – Exemplo disso, recentemente, decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios abordou a questão. A juíza substituta da 3ª Vara Cível de Águas Claras confirmou decisão liminar que determinou que morador de condomínio se abstenha de praticar qualquer conduta contrária às normas de convivência entre os condôminos, conforme o Regimento Interno

do condomínio em que vive. De acordo com os autos, o réu é acusado de ouvir e produzir sons em níveis muito altos, capazes de perturbar o sossego alheio além de outras situações.

O condomínio autor da ação afirma que o morador já foi notificado e multado diversas vezes por condutas antissociais e perturbar a paz entre os vizinhos do edifício. Além dos sons ou ruídos em volume acima do permitido, ele é acusado de fumar nas áreas comuns e praticar atos obscenos com uma mulher dentro do elevador. Diante das inúmeras tentativas frustradas de resolver a situação, o complexo habitacional requereu ao Judiciário que o condômino fosse compelido a cumprir os deveres e proibições estipulados pelo regimento do local, sob pena de multa no valor de dez vezes a taxa condominial.

Em sua defesa, o réu alega

que sempre honrou com seus compromissos, bem como buscou respeitar e tratar com cordialidade todos os vizinhos. Sustenta que as multas foram aplicadas em desacordo com as normas do condomínio. Relata que o excesso ocorrido no elevador foi praticado por um primo seu que visitava o imóvel. Assim, requer a nulidade das multas e demais penalidades aplicadas pelo autor.

De acordo com a decisão, foram juntadas aos autos três notificações de advertência, sete notificações de multa, duas comunicações de ocorrência policial de moradores referentes à perturbação do sossego alheio e seis reclamações de moradores no livro do condomínio, todas atribuídas ao réu. Diante disso, a magistrada concluiu que restou devidamente comprovado que o morador, de forma reiterada, infringe as normas condominiais e pratica

condutas antissociais que tiram a paz e o sossego dos demais residentes do prédio.

“A recalcitrância e a falta de bom senso do réu em se adequar às normas de convivência do condomínio onde vive resta caracterizada pela farta documentação juntada aos autos pelo autor, que tem adotado todas as medidas ao seu alcance, sem, contudo, obter êxito em refrear as condutas irregulares do réu”, registrou a magistrada. Sendo assim, a julgadora destacou que, conforme previsão do Código Civil, é possível a majoração de multa pecuniária para o condômino que reiteradamente deixa de cumprir com seus deveres perante o condomínio. Caso descumpra a ordem judicial, o morador deverá pagar multa de R\$ 2.500 por cada ato praticado.

(Redação com TJDF)

* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL
CREA 2206147

Especializada em Condomínio

- Pinturas Externas
- Lavagem de Fachadas
- Concreto Aparente
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura

Campinas, Jundiaí e Região
(19) 3395-4296
GRUPO.2L@HOTMAIL.COM

 **Quântico Brasil Serviços**

- PORTARIA 24 HORAS
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- ZELADORIA • JARDINAGEM
- AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS
- MANUTENÇÃO PREDIAL

Nosso objetivo é sermos o parceiro de serviços do seu condomínio

Entre em contato!
Elaboramos uma proposta eficiente e econômica para seu condomínio

JUNDIAÍ Campinas e Região
11. 4521-7523 / 4521-5672
comercial@quanticobrasilservicos.com.br
www.quanticobrasilservicos.com.br

AAM ENGENHARIA

- Pinturas Prediais
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas e Fissuras

Atendemos Jundiaí
(19) 3255 1931
(19) 99251-2924
www.aamengenharia.com.br

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas Prediais
Restauração de Pastilhas
Restauração Estrutural
Tratamento de concreto
Impermeabilização
Reformas em geral e de Telhados Jundiaí e Região

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO e Região
Engº Resp. com 42 anos de experiência
(19) 3203-2560 / 99368.8048
engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.com.br

Minha Portaria

AUMENTE A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO E REDUZA ATÉ 50% DO CUSTO

O condomínio contratante irá GANHAR cortesia adequação com as normas NR 09 PPR / NR 07 PCMSO e NM 207 Laudos dos elevadores

Peça seu orçamento:
(11) 97088 6212 / (11) 4487 1779
jundiai@minhaportaria.com

MLVSG Advocacia
M. Lucia V.S. Galvez
Cobrança, Trabalhista, etc
Atuando há mais de 25 anos na área condominial
11 4521-0068
JUNDIAÍ SP
luciavion.advogada@gmail.com

Especial por Cecília Lima

Conheça os principais tópicos da Reforma Trabalhista

Aprovada em meio a controvérsias e polêmicas, o conjunto de mudanças conhecido como Reforma Trabalhista começará a valer para todos os contratos atuais no Brasil a partir do momento em que entrar em vigor, no mês de novembro (120 dias após a sanção do atual presidente em exercício Michel Temer, feita no dia 13 de julho). A reforma prevê alterações significativas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), código que rege as relações entre empregado e empregador no país. Confira algumas das principais mudanças previstas:

FÉRIAS - na legislação atual, os empregados podem tirar 30 dias de férias fracionadas, podendo dividi-las em dois períodos do ano, desde que um período não seja inferior a 10 dias. O que muda? Após a reforma, a proposta é que os trabalhadores possam dividir as férias em três períodos, sendo que um dos períodos deverá ser de 15 dias.

JORNADA DE TRABALHO - com certeza um dos pontos mais polêmicos da reforma, condenada por algumas

“

A reforma prevê alterações significativas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), código que rege as relações entre empregado e empregador no país.



peças que alegam que as condições de trabalho serão precarizadas, contra outros que acreditam que haverá maior flexibilidade na relação empregado-empregador. Como é atualmente? A carga horária é de até 44 horas semanais, com jornadas de 8 horas diárias e até 220 mensais, com a possibilidade de o trabalhador poder fazer duas horas extras por dia. Como ficará com a entrada em vigor das novas regras? Os empregados poderão negociar com seus empregadores uma carga horária de até 12 horas, que só poderá ser realizada se houver 36 horas de descanso.

HORÁRIO DE DESCANSO - essencial na rotina do trabalhador, o seu descanso também sofrerá alterações. Atualmente aquele que exer-

ce a jornada padrão de 8 horas diárias tem direito a, no mínimo, uma hora e a no máximo duas horas de intervalo para repouso ou alimentação. Com a reforma, o intervalo dentro da jornada de trabalho poderá ser negociado, desde que tenha pelo menos 30 minutos. Além disso, se o empregador não conceder intervalo mínimo para almoço ou concedê-lo parcialmente, a indenização será de 50% do valor da hora normal de trabalho apenas sobre o tempo não concedido em vez de todo o tempo de intervalo devido.

VÍNCULO COM ÓRGÃOS SINDICAIS - dentre as diversas mudanças no que diz respeito ao exercício laboral em si, a Reforma Trabalhista também dispõe sobre a relação

dos trabalhadores com seus respectivos órgãos de classe. Está previsto o fim da obrigatoriedade do imposto sindical, tributo o qual atualmente é pago por todos os trabalhadores no mês de março, todos os anos em que a pessoa estiver contratada formalmente, sendo essa quantia destinada ao sindicato de sua categoria.

REMUNERAÇÃO - o valor pago ao trabalhador atualmente não pode ser menor que o piso da categoria ou que o salário mínimo. O que muda com a reforma então? A mudança da norma fará com que o empregador pague somente pelas horas efetivas trabalhadas.

* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.

CR
MANUTENÇÕES

(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

DESENTUPIMENTOS
DAS TUBULAÇÕES DA CAIXA DE GORDURA,
DO ESGOTO E DAS REDES PLUVIAIS
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

DESENTUPIMENTO preventivo
Equipamentos Profissionais

saiba
mais

cr.manutencao@outlook.com.br

Dra. Simone Gonçalves

O Síndico renunciou, o Subsíndico assume até o final do mandato?

Na gestão condominial um dos momentos mais importantes é a eleição de síndico, seja ele morador ou profissional, pois ele será o representante legal do condomínio.

Por isso tenha sempre em mente que para uma gestão eficiente é fundamental escolher um bom síndico, assim, antes de votar, analise a proposta dos concorrentes!

O trabalho do síndico é essencial à vida condominial e o exercício desta função está cada vez mais complexo, o que consequentemente gera maiores responsabilidades.

Independentemente do porte, administrar um condomínio não é tarefa fácil, é um trabalho que necessita dedicação e conhecimento sobre diversas áreas.

Renúncias de síndicos ocorrem frequentemente, tendo aumentado consideravelmente nesta época de Pandemia.

Nada impede que o síndico renuncie durante seu mandato, situação esta que gera muitas dúvidas.

O Síndico renunciou, quem assume?

Esta é a principal dúvida

quando um síndico opta por renunciar ao cargo.

Conforme legislação, dentre os vários deveres do síndico está o de “representar, ativamente e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”.

Havendo dúvidas sobre situações que envolvem condomínio, primeiramente, é necessário analisar o que diz a legislação, convenção e regimento interno sobre o assunto.

No caso da renúncia do síndico, muitos entendem que quem assume, de forma direta, é o subsíndico, o qual exercerá o chamado “mandato-tampão”, e na falta deste outra pessoa, geralmente um dos conselheiros.

No entanto, na prática, não é tão simples assim!

O Código Civil dispõe que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Desse modo, apenas o síndico eleito é o representante legal do condomínio.

Logo o subsíndico, em caso

de renúncia, conforme prazo estabelecido na convenção deverá convocar, urgente, uma assembleia a fim de eleição de novo síndico.

Havendo interesse do subsíndico em assumir a função de síndico, este deverá candidatar-se na assembleia na qual haverá a votação para tal, que também elegerá novo subsíndico e conselho, se for o caso.

O subsíndico não é representante legal do condomínio, somente poderá exercer a função pelo período até a convocação da assembleia para nova eleição.

A figura do subsíndico tem como atribuição básica substituir o síndico quando houver impedimento eventual, como por exemplo, uma viagem.

Tratando-se de impedimento definitivo, como a renúncia e, também, em casos de destituição ou falecimento é essencial seja eleito um novo síndico.

A urgência de uma nova eleição tem seus porquês, dentre eles, a situação de que quando um síndico deixa o cargo, o novo síndico é quem assume a conta bancária do condomínio e as demais responsabilidades.



Importante salientar que o gerente da instituição financeira somente pode passar informações e/ou autorizar movimentações ao síndico devidamente eleito, com comprovação em ata.

Além disso, a cada transição de síndico é necessário atualizar o cadastro junto à Receita Federal, sendo requisito apresentar a ata da assembleia que elegeu o novo síndico.

A ata, a qual deve ser registrada em cartório, é documento essencial para que o novo síndico seja reconhecido como responsável legal junto à Receita Federal.

Portanto, quando o síndico renuncia, o subsíndico não assume, de forma direta, até o final do mandato!

No caso de condomínio

“multitorres” é comum a gestão condominial ser descentralizada, ou seja, cada torre tem seu próprio subsíndico, por isso é imprescindível a análise da convenção e ata de eleição a fim de identificar se há regra específica quanto a renúncia e/ou eleição.

A renúncia é um direito do síndico, porém este deve avaliar a situação a fim de evitar riscos e prejuízos ao condomínio.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>

SIMONE GONÇALVES

Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário

contato@simonegoncalves.com.br

www.simonegoncalves.com.br

NILTON CESAR
CORRETOR DE SEGUROS
Seguros
Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial
Previdência Privada - Seguro Viagem e outros
PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL
(19) 3268-6672 **9 9771-8295**
nccseguros@gmail.com

José Alves
Técnico em Contabilidade
Imposto de Renda
E-Social Doméstica
Abertura de Empresa
Aposentadoria
19.99760-4200
jose.alves007@hotmail.com

SEGUROS
• Condomínio • Auto
• Empresarial • Residencial
• Vida • Plano de Saúde
Ofecemos qualidade na prestação de serviços
(19) 98124-6420 mza.seguros@uol.com.br

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 13 - Setembro / 2021 - PIRACICABA - SP - piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

EXPEDIENTE PIRACICABA

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Esse encarte compõe o
Jornal do Síndico - Campinas.
Postado mensalmente nos Correios.
São entregues gratuitamente aos
condomínios de: Piracicaba, Santa
Bárbara, Limeira, Americana,
Rio Claro, Campinas e outra cidades.

CONTATO EM PIRACICABA

Chico Monteiro 19. 97157-2843
piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

CONTATO EM CAMPINAS

Fernando 19. 99103-9999.
campinas@jornaldosindico.com.br



Acontecerá no dia 25/09 na cidade de Piracicaba o evento
Café com Síndico com a presença da nossa querida
palestrante Cecilia Correia.

FORTE SOW
ENGENHARIA DE GÁS Gestão em SST e Engenharia

Tema: AVCB



Racon Administradora
de Condomínios Ltda

- Elaboração de atas, prestação de contas, acompanhamento fiscal.
- Assessoria no que diz respeito à cobrança de eventuais inadimplentes.
- Acompanhamento na contratação dos seguros obrigatórios, etc.

Acompanhamento às assembleias ordinárias e extraordinárias

(19) 3434-7235 / 2532-5725

www.raconcondominios.com.br

contato@raconcondominios.com.br

FAÇA O CERTO:
AVCB
NÃO é só manter
em vigência.
Consulte a Sow!

SOW
Gestão de SST e Engenharia

(19) 98234-0367 / 3432-1661 www.sowseguranca.com.br
@sowseguranca /sowseguranca Rua Campos Salles, 2192
cecilia@sowseguranca.com.br Independência, Piracicaba-SP

CÁSSIA GELINSKI
- SÍNDICA PROFISSIONAL -

CONTATO
☎ (19) 99693-9569
(19) 3036-1078
cassiagelinski@yahoo.com.br

CHICO MONTEIRO
Síndico Profissional
Desde 1992
Objetivo e Competente
(19) 97157-2843
sindicofrancisco@hotmail.com
Representante **Jornal do Síndico**

FORTE
ENGENHARIA DE GÁS

Faça seu teste de
estanqueidade

GÁS!

Fique em dia com a
legislação vigente do
Estado de São Paulo!



(19) 99691-1156 E-mail: inezio@fortegas.eng.br

Segurança em Condomínios

Prevenir
é melhor que
Remediar

Recomendações de Segurança

A segurança preventiva é fundamental para se prevenir de uma possível situação indesejada.

Ela pode ser feita de acordo com a aplicação antecipada e ostensiva de agentes da segurança privada, de planejamento, políticas, normas e procedimentos.

A atividade está ligada diretamente à prevenção. Ela é o conjunto de práticas de identificação, análise, avaliação e controle dos riscos que são desenvolvidos de forma continuada.

Ela visa estimular um ambiente seguro e protegido contra ocorrências indesejáveis. Como diz nossa coluna: prevenir é melhor do que remediar.

Fases da segurança preventiva:

Antecipação, identificação e análise.

Na segurança preventiva, a antecipação é a análise de projetos de novas instalações, métodos ou processos de trabalho e atividades que serão implementadas.

Tudo isso com o intuito de identificar riscos potenciais e fazer a introdução de medidas de controles adequadas para a sua redução ou eliminação de riscos já na fase de projeto de novas instalações.

Já o processo de identificação e análise, como o próprio nome já diz, identifica e analisa as ameaças e vulnera-

bilidades, com o objetivo de estimar as possibilidades de materialização de danos e nível de perdas sofridas.

Estabelecimento de prioridades:

O estabelecimento de prioridades é uma fase que diz respeito à prática de classificar os riscos identificados em ordem de gravidade de perda esperada e probabilidade de materialização. Isso permite a atuação de controle de forma mais racional.

A fase também leva em consideração a gravidade, a urgência e a tendência de ocorrência do risco. É algo que permite escolher a tomada de ação menos prejudicial.

Desenvolvimento e adoção de medidas de controle:

Essa é a fase onde são adotadas medidas necessárias para a eliminação, a minimização ou o controle dos riscos identificados.

Após a identificação, os riscos precisam ser eliminados. Porém, quando não é possível, medidas de controle devem ser adotadas. As medidas reduzem ao máximo as possibilidades de ocorrência do risco.

Monitoramento:

O monitoramento diz respeito à criação de mecanismos de controle e medição da evolução dos riscos duran-



te o evento ou processo. O objetivo é identificar a real necessidade de implantar novas medidas de controle ou amenização de impactos.

A fase deve ser constante e sistemática, sempre visando à introdução ou modificação das medidas de controle, quando necessário.

Avaliação crítica:

A avaliação deve ser bem crítica. A segurança preventiva deve ser avaliada e atualizada pelo menos uma vez a cada ano. Também, quando houver alguma modificação no ambiente e cenário em que estão inseridas e expostas.

Como você pôde notar durante o artigo, os detalhes da segurança preventiva são divididos em diferentes fases. É fundamental você saber como essa ramificação é composta, antes de implementar o modelo no seu Condomínio.

Paulo Ferracini Junior

Consultor de Segurança Privada

CRA/SP – 6-001819

Especialista em Segurança de

Condomínios Residenciais

Instru. de Segurança Credenciado pela Polícia Federal



ATHOMIC
PARA-RAIOS

UMA MARCA,
TODAS AS SOLUÇÕES,
GRANDES PROJETOS

Projetos e instalações SPDA (Para-Raios)
NBR 5419:2015

Projetos e instalações Elétricas Comerciais,
Industriais e Residenciais NBR 5410

Aterramento, Vistoria Técnica, Medição Ohmica e afins.

Projetos,
Manutenção,
Instalação Elétrica
e Laudos Técnicos

(19) 3381-3818
(19) 98132-2701

contato@athomicpararaiois.com.br
athomicengenhariaeletrica

M2KM
PAVIMENTAÇÃO

ASFALTO FRIO PARA TAPAR
BURACOS E VALAS

Massa Asfáltica
Instantânea

Atendemos Piracicaba e toda a Região

19.98333-1111
www.m2km.com.br
vendas@m2km.com.br

Liberação imediata de tráfego

Sacos de 25 kg. (estocável)

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL

Especializada em Condomínio

- Pinturas Externas
- Lavagem de Fachadas
- Concreto aparente
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura

Campinas e Região
(19) 3395-4296
GRUPO.2L@HOTMAIL.COM
CREA 2206147

NIHON
PINTURA PREDIAL

- Vedação de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto
- Lavagem, Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

nihonpintura@yahoo.com.br
www.nihonpintura.com.br
(19) 3234-5279 98764-0359

AAM
ENGENHARIA

- Pinturas Prediais
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas e Fissuras

(19) 3255 1931
(19) 99251-2924
www.aamengenharia.com.br

engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas Prediais
Restauração de Pastilhas
Restauração Estrutural
Tratamento de concreto
Impermeabilização
Reformas em geral e de Telhados

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Engº Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 99368.8048
engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.com.br

ADS
Engenharia

- Pintura de fachada
- Telhado
- Concreto aparente
- Pastilhas
- Corrosão estrutural

(19) 3384 3661 / 3236 0073
(19) 99686 0064
contatoadsengenharia@gmail.com

Segurança por Cecília Lima

Extintores de incêndio

Conheça os tipos e finalidades

Embora existam medidas preventivas a serem adotadas, é fato que nenhum edifício – ainda que siga todos os protocolos – está completamente livre de passar por uma emergência com fogo. Desse modo, em um contexto de incêndio, os extintores são instrumentos fundamentais para controlar a situação e, portanto, precisam estar sempre em condições adequadas de manuseio.

É importante que o síndico conheça os diferentes tipos, bem como suas finalidades específicas e a rotina de manutenções a fim de garantir a segurança do condomínio. Primeiramente, é preciso saber que os extintores de incêndio não são todos iguais por um simples motivo: os incêndios não são todos iguais. Existem 5 classificações diferentes para determinar esses episódios, a partir da origem do material que está queimando e essa informação é muito importante na hora de saber qual extintor usar para combater o fogo.

Os tipos de incêndio se dividem em: Classe A (causa-

do por queima de materiais sólidos como madeira, papel, tecido); Classe B (combustão de líquidos ou gases, como gasolina, querosene); Classe C (gerado por energia elétrica, como fiações, eletrodomésticos, quadros de força); Classe D (relacionados com metais combustíveis, como magnésio, titânio, potássio, lítio, sódio e zircônio) e, por fim, a Classe K (ocasionados por gorduras, a exemplo de óleo de cozinha em frigideiras e grelhas).

Assim, temos também disponíveis diferentes tipos de extintores direcionados a cada tipo de incêndio. Confira:

- **Incêndio Classe A** – Usa extintor com água pressurizada, pó químico seco, espuma mecânica

- **Incêndio Classe B** – Usa extintor com pó químico seco, gás carbônico, espuma mecânica

- **Incêndio Classe C** – Usa extintor com gás carbônico, pó químico

- **Incêndio Classe D** – Usa extintor à base de sais especiais (pó químico especial)



- **Incêndio Classe K** – Usa extintor com gás carbônico, com base alcalina

Prevenção contra incêndios é coisa séria, afinal nunca sabemos quando será necessário lançar mão das ferramentas de segurança em um momento de emergência. Portanto, monitorar o plano emergencial e os equipamentos é uma obrigação do síndico e isso inclui, é claro, a manutenção dos extintores. A quantidade, os tipos e a localização da instalação deles são orientados pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), documento que o condomínio é obrigado a ter e

manter atualizado.

Não basta ter os extintores e deixá-los ali no canto parados para sempre. Vale destacar que eles devem ser vistoriados periodicamente e recarregados. No caso dos que possuem gás carbônico a periodicidade recomendada é semestral, nos demais anual. A empresa contratada para esta tarefa deve seguir normas do INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e ABNT (NBR 12962 – Inspeção e Manutenção em Extintores de Incêndio), irá verificar as condições externas do invólucro e os mecanismos de fun-

cionamento.

As normas técnicas ABNT trazem um conjunto de requisitos que são recomendados para que as empresas de inspeção, manutenção e recarga procedam junto aos extintores de incêndio. Após a checagem, os técnicos preenchem formulário de inspeção, com identificação do extintor e data da visualização. A programação desta manutenção, bem como seu custo, já deve constar no orçamento anual do condomínio e é uma responsabilidade do síndico providenciá-la.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

MARKET HOME
comodidade sem sair de casa

Um mini mercado dentro
do seu condomínio.
Nunca foi tão real!

**CHEGAMOS EM
PIRACICABA E REGIÃO**

Matheus Botelho

(19) 99800-8818

matheus@marketinhome.com.br

marketinhome

www.marketinhome.com.br



Meio ambiente por Cecília Lima

Como ter um condomínio mais sustentável

Em um mundo onde a disponibilidade de recursos não acompanha o mesmo ritmo das demandas populacionais, uma palavra vem ganhando especial destaque: sustentabilidade. Seja para discutir aspectos relativos à oferta de alimentação, mobilidade, consumo consciente ou também em relação à arquitetura e tipos de moradia, esse tema é de extrema relevância, pois hoje já existe uma compreensão de que medidas mais sustentáveis devem ser adotadas em nome das gerações futuras.

Dentro desse contexto, recentemente um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) – organização sem fins lucrativos – e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Neste ano, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR).

Algumas características especiais do prédio lhe garantiram a certificação: projeto de iluminação com luminárias tipo LED, sensores de presença, luz natural abundante vinda da



Sabemos que adotar níveis de excelência a ponto de se obter certificação internacional e prêmios não é o objetivo da maioria dos síndicos. Contudo, é possível melhorar o condomínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que já traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma



fachada em pele de vidro; sistema de ar-condicionado eficiente tipo VRF e exaustão dos poluentes da garagem controlada por sensores de demanda e 23 módulos fotovoltaicos instalados na cobertura que contribuem para suprimento de parte da demanda de energia da edificação. Como resultado de tais modificações, o LLUM teve mais de 15% de redução de consumo de energia em relação ao padrão de referência considerado pelo LEED.

Mais sustentabilidade – Sabemos que adotar níveis de excelência a ponto de se obter certificação internacional e prêmios não é o objetivo da maioria dos síndicos. Contudo, é possível melhorar o condomínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que já traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma. Com isso, ganha o meio ambiente, ganha o condomínio

e ganham os moradores, uma vez que um condomínio mais sustentável é também sinônimo de maior responsabilidade, economia e bem-estar.

Conforme já citado, a troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia. Aliás, se esta energia vier de uma fonte solar, melhor ainda. Com um projeto bem dimensionado, é possível economizar até 95% da conta de luz das áreas comuns a partir da captação de painéis fotovoltaicos. Outra medida que pode trazer economia é instalar um sistema de reuso de água da chuva, a qual pode ser utilizada para fins que não sejam o consumo humano, por exemplo: lavagem de áreas comuns, rega de plantas.

Outro aspecto importante que deve ser manejado em um condomínio sustentável é

como ele lida com seus resíduos. O primeiro passo é organizar a coleta seletiva com correta separação do lixo. A partir daí, é possível dar algumas destinações aos materiais: material orgânico pode servir de adubo para as áreas verdes do próprio prédio, os recicláveis podem ser doados ou vendidos a cooperativas, assim como óleo de cozinha, que pode ser vendido ou doado para ser transformado em sabão.

De acordo com a entidade US Green Building Council (USGBC), prédios com políticas de sustentabilidade apresentam uma redução média de 40% no consumo de água e 20% nos custos com energia elétrica. Além deste benefício direto, há o benefício ao meio ambiente, o qual deve ser sempre divulgado e estimulado entre os condôminos.

** A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.*

Legislação por Cecília Lima

Decisão de restringir áreas comuns não precisa passar por assembleia

Em vigência da atual pandemia de Covid-19 e com o intuito de obedecer a protocolos sanitários visando ao refreamento da transmissibilidade do vírus, o síndico tem autoridade para restringir o acesso às áreas comuns do edifício, limitando inclusive a presença de visitantes. Por se tratar de uma medida de caráter protetivo à saúde pública, entende-se que sua decisão não precisa necessariamente passar por deliberação em assembleia de condomínio e aprovação dos moradores.

Essa foi a compreensão do Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja 36ª Câmara de Direito Privado manteve em agosto sentença da juíza Gladis Naira Cuvero, da 2ª Vara Cível do Guarujá, que negou pedido de morador que buscava a anulação de regra que restringiu o acesso de visitantes em áreas comuns de condomínio. É fato que já passados vários meses de crise epidemiológica com o Coronavírus, as medidas de contenção da doença seguem sendo polêmicas, inclusive dentro dos prédios residenciais.

Consta nos autos do processo em questão que a filha do autor da ação levou convidados para a área de lazer do edifício, momento em que foi informada quanto à limitação temporária de pessoas. O morador alega que o síndico deveria ter consultado assembleia de con-

“

Com o intuito de obedecer a protocolos sanitários visando ao refreamento da transmissibilidade do vírus, o síndico tem autoridade para restringir o acesso às áreas comuns do edifício, limitando inclusive a presença de visitantes. Por se tratar de uma medida de caráter protetivo à saúde pública, entende-se que sua decisão não precisa necessariamente passar por deliberação em assembleia de condomínio e aprovação dos moradores.



dôminos antes de estabelecer a restrição. No que tange a essa alegação, que pode também ser o pensamento de vários outros condôminos, cabe fazer algumas ponderações.

Embora a maioria das decisões que ditam normas coletivas de convivência passem pelo crivo dos moradores, o que se compreende é que a situação contemporânea de emergência sanitária impõe desafios inéditos, os quais demandam por parte do síndico também uma nova postura.

O que se vive atualmente deve ser encarado como um momento de exceção. Além

disso, é válido lembrar que medidas de restrição também foram determinadas por autoridades públicas, cabendo ao condomínio obedecê-las, conforme destaca o magistrado relator a seguir.

Para o relator do recurso, desembargador Walter Exner, diante da pandemia, “medidas como o fechamento ou restrição de acesso às áreas de uso coletivo, de grande circulação, configuram mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas sim medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida”.

Segundo o magistrado,

não era o caso de consulta à assembleia, pois as normas de restrição foram impostas pelo poder público. “Não se desconhece que, em condições normais, eventuais medidas que imponham restrição ao direito de propriedade devem ser submetidas à deliberação em assembleias condominiais e necessitam de alteração na Convenção de Condomínio”, porém “a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas”, considerou. A votação foi unânime.

(Redação com TJSP)

** A autora é jornalista e colaboradora do JS.*

Bem Estar por Cecília Lima

“Setembro amarelo”: participe desta campanha pela vida

A data 10 de setembro marca oficialmente o “Dia Mundial de Prevenção ao Suicídio”, mas desde 2014 a Associação Brasileira de Psiquiatria (ABP), em parceria com o Conselho Federal de Medicina (CFM) organiza não apenas um único dia de ação, mas todo um mês de alusão a esse tema: trata-se do “Setembro Amarelo”, campanha que ocorre em todo o país. Essa iniciativa, de extensão nacional, tem por objetivo prevenir e reduzir tentativas de atentados contra a própria vida, bem como ofertar mais esclarecimentos sobre este assunto, que é tão delicado e tabu para muitos.

As estatísticas demonstram uma triste realidade que precisa da atenção das autoridades e da sociedade em geral: de acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS), a cada 40 segundos, uma pessoa morre por suicídio no mundo. Já ao que se refere às tentativas, uma pessoa atenta contra a própria vida a cada três segundos. São registrados cerca de 12 mil suicídios todos os anos no Brasil e mais de 1 milhão no mundo, mas esse índice pode ser ainda maior, haja vista que nem todas as mortes são notificadas corretamente.

Cerca de 96,8% dos casos de suicídio estão relacionados a transtornos mentais, como depressão, transtorno bipolar



Cerca de 96,8% dos casos de suicídio estão relacionados a transtornos mentais, como depressão, transtorno bipolar e abuso de substâncias (álcool ou drogas psicoativas). Os números, que já são considerados altos, seguem aumentando, principalmente entre os jovens.



e abuso de substâncias (álcool ou drogas psicoativas). Os números, que já são considerados altos, seguem aumentando, principalmente entre os jovens. Estima-se que o contexto atual de crise sanitária deflagrado pela pandemia de Covid-19, assim como o distanciamento social, processos de luto em pessoas que perderam entes queridos e até mesmo a situação de crise econômica verificada atualmente sejam importantes gatilhos para potenciais ideações suicidas. Logo, faz-se necessária, mais do que nunca, a campanha do “Setembro Amarelo”.

Fatores de risco – A campanha busca conscientizar a população sobre a importância da identificação e tratamento corretos das doenças mentais, visando contribuir para a redução desses números alarmantes. Não se trata de afirmar que toda pessoa com alguma doença mental vá cometer sui-

cídio, mas é preciso compreender que isso pode aumentar a suscetibilidade. É importante conhecer os fatores de risco e monitorá-los, tais como: uso de álcool e outras drogas; desespero e desesperança, pessoa que demonstra não ver sentido na vida; falta de habilidade para resolução de problemas; isolamento social e ausência de amigos íntimos; impulsividade; possuir acesso a meios letais.

Fazendo parte dessa corrente – O condomínio pode contribuir muito sendo um multiplicador de informações. Outrossim, é válido ressaltar que em grande parte das vezes o suicídio ocorre no ambiente doméstico, ou seja, dentro das dependências do prédio, sendo algo que gera um profundo trauma nos moradores. Para colaborar com a campanha, é possível ter acesso aos materiais de divulgação no site www.setembroamarelo.com e fazer o download gratuito

(cartilhas informativas, folders, cartazes, banners digitais, posts para mídias sociais).

O conteúdo inclui, por exemplo, cartas aos pais e responsáveis por crianças e adolescentes orientando sobre práticas de automutilação, como identificar e como proceder; há também diretrizes de como identificar outros comportamentos de risco e como agir após a primeira tentativa. Todo esse material deve ser amplamente difundido entre os condôminos e funcionários, seja por meios virtuais ou impressos, com fixação em elevadores, murais de aviso. Dessa forma, falando sobre suicídio de maneira responsável e com base em informações corretas será possível contribuir positivamente com a campanha do “Setembro Amarelo”.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Classindico®

seu guia de bons negócios

[Em Jundiaí](#)
Advocacia / Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

[Encarte Piracicaba](#)
Administradoras /
Asfalto / AVCB
Gás / Mercado em
Condomínio / Pinturas /
Sindicato Profissional
pág. 07

Encontre pelo Índice as Empresas e os Produtos desejados com mais facilidade

ADMINISTRADORAS	pg. 13	DESENTUPIMENTO	pg. 13	PERÍCIAS	pg. 14
ADVOCACIA	pg. 13	GÁS / TESTES	pg. 13	PINTURAS PREDIAIS	pg. 14
ANTENAS	pg. 13	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 13	PORTARIA	pg. 14
AVCB	pg. 13	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 13	PORTARIA VIRTUAL	pg. 14
BARRILETES	pg. 13	INTERFONES	pg. 13	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 14
BOMBAS / CONsertOS	pg. 13	JARDINAGEM	pg. 14	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 14
CALHAS	pg. 13	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 14	QUADROS DE ENERGIA	pg. 15
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 13	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 14	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 15
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 13	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 14	SEGUROS	pg. 15
CONTABILIDADE	pg. 13	PAISAGISMO	pg. 14	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 15
CORRIMÃO	pg. 13	PARA-RAIOS	pg. 14	TELHADOS	pg. 15
				TERCEIRIZAÇÃO	pg. 15

ADMINISTRADORAS

 **CONTCON** 

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

Rua Dr. José Pinto de Moura, 240, Jardim Guanabara
www.contcon.com.br

 **ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO** **3395-5077**
VJ. Capa

 **STATUS** **ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO** **(19) 98877-5779**
VJ. pag. 03

ADVOCACIA

FURTADO & MARQUES
ADVOGADOS ASSOCIADOS
ESCRITÓRIO JURÍDICO ESPECIALIZADO EM DIREITO CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO
E-mail: processos@furtadoemarques.adv.br
(11) 9.5235-5559 (11) 9.8131-5877 (19) 9.8304-1138

ANTENAS

 **ANTENA COLETIVA DIGITAL**
ALARMES / LUZ DE EMERGÊNCIA
Evolusat **(19) 2214-7430 / (19) 98317-8800**

AVCB

REGULARIZAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB

- ELABORAÇÃO DE PROJETOS NO CORPO DE BOMBEIROS
- TREINAMENTO DE BRIGADA DE INCÊNDIO / PRIMEIROS SOCORROS
- LAUDO CPCIP E ALVARÁ JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

engeseq Av. Francisco Glicério, 1314, 12º andar – sala 122 – Campinas/SP
Tel: 19 3231-7504 - E-mail: contato@engeseqprojetos.com.br

AVCB

 **ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA** **(19) 99772-8783**
Veja pag. 03

 **Galvão** **REGULARIZE SEU CONDOMÍNIO**
AVCB - CLCB - SPDA - ARTs
Projetos - Manutenção - Laudos
Gás - Alarme - Sinalizações
Equipamentos
19. 2121.3232
www.galvaoambiental.com.br

BARRILETES

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza de Caixa D'Água

BOMBAS / CONsertOS

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza de Caixa D'Água

CALHAS

 **Engecalhas** **3386-8628**
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA

 **Evolusat** **2214-7430 / 98317-8800**
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

 **CONTCON** **3235-1955**
Veja Administradoras

CORRIMÃO

Corrimão - (19) 3384-0523 - Vj. pag. 03

DESENTUPIMENTO

 **CR** **MANUTENÇÕES** **3269-2146 / 99700-0041**
VJ. pag. 05

REAL LÍDER **3243-4566**
Vj. Limpeza Cx. D'água

GÁS / TESTES

 **FORTE** **ENGENHARIA DE GÁS** **(19) 99691-1156**
Vj. Encarte Piracicaba pag. 09

IMPERMEABILIZAÇÃO

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza de Caixa D'água

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

 **IouTility** **Internet of Things Solutions** **comercial@ioutility.com.br**
www.ioutility.com.br
@ioutility

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água (padrões Sanasa e Sabesp)
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

INTERFONES

 **TELCA** **TELECOMUNICAÇÕES** **3272-0666**
Veja pag. 03

JARDINAGEM

Z/ JULIANO ZANELLA 3232-7430
PAISAGISMO Veja Paisagismo

Universo Verde 3326-0866
Paisagismo e Jardinagem Veja Paisagismo

LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

MA Laudos - (19) 98186-2710 - Vj. Para Raios

Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

CR 3269-2146 / 99700-0041
 MANUTENÇÕES VJ. pág. 05

REAL LÍDER
 DESENTUPIAMENTO COM HIDROJATEAMENTO
 Limpeza de Cx. D'Água / Gordura
 Impermeabilização -
 Sanitização / Dedetização
3243-4566
 lopes_miranda@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

AM (19) 3255-1931
 ENGENHARIA Veja Capa

ep engeprest (19) 3203-2560
 ENGENHARIA E SERVIÇOS Veja Capa

NIHON (19) 3234-5279
 PINTURA PREDIAL Veja Capa

Rj8 PINTURA (19) 4122-1350
 PREDIAL Vj. Pinturas Prediais

Jornal do Síndico
 A informação dirigida
 Quem anuncia, VENDE
 ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO
 Jornal do Síndico Campinas
 @jornaldosindicocampinas facebook

PAISAGISMO

Z/ JULIANO ZANELLA • PROJETO
PAISAGISMO • EXECUÇÃO
 • MANUTENÇÃO
 julianozf@uol.com.br (19) 3232-7430 / 99646-0593

Universo Verde Projeto
Paisagismo e Jardinagem Manutenção
 Execução
 sac@universoverdepaisagismo.com.br (19)
 www.universoverdepaisagismo.com.br 3236-0866

PARA-RAIOS

i Intell MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS
 PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES
 ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS
 intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161 / 98767-8654

Eng. Eletricista LAUDOS | INSPEÇÕES
 CREA 906.904.814-2 M.A. LAUDOS ELÉTRICOS
 SEGURANÇA E PREVENÇÃO • Para Raios (SPDA)
 • Instalações Elétricas
 • Sistemas de Ar Condicionado
 (19) 98186-2710 eng.amaro@outlook.com

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

ENGENHEIRO (19) 3387-1697
SAMI ZÁKIA Veja pág. 03

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS
 • Lavagem de fachadas
 • Pinturas em geral
 • Tratamento de trincas e fissuras
AM
 ENGENHARIA
 (19) 3255 1931
 (19) 99251-2924
 www.aamengenharia.com.br

ÁGUA PINTURAS (19) 3884-5222
 PREDIAIS Vj. Capa

ENG METRO (19) 3395-4296
 Veja Capa

Para anunciar ligue: (19) 3237-3860 **Jornal do Síndico**

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

ep engeprest
 ENGENHARIA E SERVIÇOS
 Pinturas interna e externa
 (19) 3203-2560 / 99368.8048
 engeprest@engeprest.com.br

FACIATTA (19) 98138-2207
 PINTURAS PREDIAIS Veja Capa

NIHON
 PINTURA PREDIAL
 • Vedação de Trincas e Fissuras
 • Tratamento de Concreto
 • Lavagem, Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
 (19) 3234-5279 nihonpintura@yahoo.com.br
 98764-0359 www.nihonpintura.com.br

Rj8 • PINTURA PREDIAL
 PINTURA PREDIAL • Impermeabilização
 • Tratamento de Fachada
 rj8.adm@hotmail.com
 @rj8pinturapredial 19. 4122-1350 / 98297-2295

PORTARIA

SERVICON 3236-1545
 TERCEIRIZAÇÃO Veja pág. 02

PORTARIA VIRTUAL

INFINITY (19) 99791-7410
 TERCEIRIZAÇÃO Veja Capa

Minha portaria (11) 97088 6212
 Veja pág. 04

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
 Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS 4141-0904
 Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

Intell
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES
ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS

intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161 / 98767-8654

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Evolusat

- CÂMERAS DE SEGURANÇA
- CONTROLE DE ACESSO
- INTERFONE • CERCA ELÉTRICA
- PORTÃO ELETRÔNICO
- ALARME • LUZ DE EMERGÊNCIA
- ANTENA COLETIVA DIGITAL

(19) 2214-7430 19. 98317-8800
www.evolutat.com.br contato@evolutat.com.br

SEGUROS

MZA Seguros - (19) 98124-6420 - Vj. pág. 06

Nilton Cesar Seguros - 3268-6672 - Vj. pág. 06

TELHADOS

Engecalhas

SOMENTE **Telhado para Condomínios**

FALE DIRETO COM O PROPRIETÁRIO
99118-0815 engecalhas@gmail.com

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

SÍNDICO PROFISSIONAL

ANA PAULA GUIMARÃES Síndica Profissional
Gestão com base na organização,
transparência e Leis Condominiais
(19) 99279-2882
gestaocondominial.paula@gmail.com

Região Metropolitana de Campinas

ATUAL CONDOMÍNIUM
SÍNDICOS PROFISSIONAIS

GESTÃO CONDOMINIAL APLICADA
Planejamento
Organização
Execução

«Seu condomínio, nossa especialidade»

(19) 99493-7726 - CAROLINA OLIVEIRA (19) 98286-2880 - FÁBIO PEREIRA
atualcondominium@hotmail.com

SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

EDSON RIBEIRO SINDICO PROFISSIONAL
Conhecimento em legislação condominial, planos de manutenção preventiva, gestão financeira e de pessoas
19. 98332-0026 eribeiro.silva59@gmail.com

JOSÉ AUGUSTO SOARES
(19) 99772-1963

SÍNDICO PROFISSIONAL
Foco em Segurança - Manutenção
Redução de Custo
joseaugustosoaresindico@gmail.com

JOSIANE LUCHEZZI síndica profissional
Gestão com dedicação, análise de contratos, transparência e profissionalismo
19. 97406-2620 luchezzijosiane@gmail.com

MÁRCIA BEATRIZ Síndica Profissional
19. 99610-4142
vetorcgestaodecondominios@gmail.com

M3 SÍNDICA
Gestão e dedicação

(19)98419-5823
m3indico@gmail.com

TERCEIRIZAÇÃO

EXERCÍCIO (19) 3232-3030
mão de obra Vj. Embalagem

INFINITY (19) 99791-7410
TERCEIRIZAÇÃO Veja Capa

Only TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133
Veja pág. 03

Quântico Serviços (11) 4521-7523
Veja pág. 04

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO Veja pág. 02

Aniversário de parceria - Setembro

AAM ENGENHARIA 22 ANOS

Only 2 ANOS

IouTility Internet of Things Solutions 1 ano

Agradecemos a confiança

Dicas

Carros adesivados



O controle de acesso ao ambiente interno do prédio deve ser algo prioritário no que tange aos cuidados com a segurança do condomínio. Sabemos que muitas pessoas buscam viver neste tipo de moradia justamente por acreditarem que ali estarão mais seguras e que haverá uma vigilância rigorosa sobre quem acessa as dependências do imóvel e é assim que tem de ser. Nesse sentido, algumas medidas podem ser tomadas em especial em relação ao estacionamento, como instalação de câmeras para checagem das placas dos veículos, identificação visual junto aos porteiros, uso de cancela, uso de cartões e tags para destravar acesso.

Outro ponto que pode vir a complementar a segurança é a adesivação dos veículos de condôminos. Além desses, caso o condomínio possua vaga para visitantes ou caso o morador possua vaga sobressalente, pode-se requerer também a adesivação de veículo externo que possua autorização de acesso (pode-se produzir adesivo diferenciado para visitante). É válido ressaltar que a comunicação visual não deve ser a única forma de identificação do motorista, mas esta ajuda a fazer a triagem de quem pode ou não entrar. Ela vem para ajudar a complementar os cuidados da portaria e outros mecanismos de segurança.

Administração por Cecília Lima

Terceirização na prestação de serviços facilita gestão do condomínio

O cargo de síndico demanda importantes responsabilidades, dentre as quais estão as atribuições de zelar pelo patrimônio e também gerenciar o quadro de funcionários. Isso pode se tornar uma tarefa bastante complexa quanto maior for a dimensão do condomínio em questão e, ainda mais, em se tratando de administradores com pouca experiência. Contudo, há formas de simplificar os processos e garantir que tudo seja feito o máximo de eficiência.

Uma solução encontrada para tanto é terceirizar a prestação dos serviços, ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

Quais atividades terceirizar? – A partir da vigência da Lei da Terceirização 13.429/2017, diversos serviços puderam ser terceirizados, incluindo os de zeladoria e administração interna, o que antes não eram permitidos. Além desses, também podem ser contratados serviços de limpeza,

segurança e vigilância, portaria e recepção, conservação, jardinagem.

A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo fator economia, deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa deve ser idônea, cabendo ao síndico pesquisar.

Qual é a vantagem da terceirização? Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico. Um grande ponto positivo é não ter que se preocupar com a cobertura em caso de faltas ou licenças, já que a própria empresa encaixa substitutos e folguistas imediatamente caso um funcionário precise se ausentar do trabalho. Outro ponto é o treinamento e supervisão constantes, algo fundamental para manter a qualidade das funções, e que fica a cargo da prestadora de serviço.

Além disso, toda a burocracia de departamento de RH, controle de férias, escalas, folhas de pagamento, impostos, benefícios, entrega de Equipamentos de Proteção Individual



(EPIs) deixam de ser uma preocupação do síndico e passam a ser responsabilidade da contratada. Passando a ser organizada por outra instância, dedicada apenas a isso, as chances de problemas trabalhistas reduzem.

Cuidados na contratação – Todas essas vantagens só existem quando a terceirizadora cumpre de fato o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabilizado em processos ju-

diciais no âmbito trabalhista. É importante lembrar que o artífício da terceirização não anula a possibilidade de o condomínio sofrer ações judiciais.

Contudo, a maneira mais segura de evitar isso é se precaver pesquisando muito bem a reputação da prestadora de serviços no mercado da sua cidade: cheque se ela está com os alvarás em dia, se já possui processos trabalhistas e quais os motivos. Após a contratação, é recomendável exigir a nota fiscal dos serviços prestados, bem como comprovantes de pagamento dos salários e

dos encargos de todos os funcionários.

É dever do síndico manter-se vigilante e fiscalizar o trabalho da empresa terceirizadora e assim evitar dores de cabeça no futuro. Para tanto, também é válido eventualmente conversar com os funcionários e buscar saber se eles são satisfeitos com a empresa, se corre tudo bem com seus pagamentos, a fim de detectar possíveis infrações. Lembre-se que a responsabilidade com o trabalhador é compartilhada.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

